



TIMRÅ KOMMUN

# Äldreomsorgscenter (ÄOC) Socialnämnden 15 februari 2022

from  
Timrå  
with love



# Uppdraget

Socialnämnden har givit uppdrag till Socialförvaltningens förvaltningschef att teckna avtal med Timråbo om att ta fram ett beslutsunderlag för byggnation av ett Äldreomsorgscenter (ÄOC) i Timrå Kommun.

- Ställa sig bakom förslagen gällande byggnation av ett Äldreomsorgscenter (ÄOC) - att ÄOC placeras i området Böle/Sörberge, enligt Lokalresursplanen
- att bygga ett ÄOC i etapper om möjligheten finns
- att boytan i lägenheterna ska vara mellan 30-34 kvm
- att ÄOC ska innehålla verksamheter som är utöver ett klassiskt boende
- Dessutom gav socialnämnden följande uppdrag:  
Uppdra till socialförvaltningen att bjuda in Barn- och utbildningsförvaltningen att utreda samordning med förskolebarn och målgruppen äldre vid Äldreomsorgscenter.



# Avtal – påskrivet 2021-02-11

Projektet ska genomföras under perioden 2021-01-01 till 2025-12-31 med följande milstolpar:

- Fas 1 Utredning (Kravfångst, markfrågor och detaljplan)
- Fas 2 Projektering (Konstruktion, markköp, förfrågningsunderlag)
- Fas 3 Upphandling (Upphandling, byggstart och slutförande)

Inför övergång till ny fas görs större uppföljning och utvärdering av föregående fas samt en redovisning av nästa fas gällande dess planering och ekonomisk kalkyl för godkännande till både Timråbos styrelse och Socialnämnden.



# Återrapportering till socialnämnd

- Under året 2021 har socialnämnden fått löpande återrapporteringar angående projektet Äldreomsorgscenter, ÄOC.
- Workshop januari 2022 – tillsammans med socialnämnden och fackliga representanter.





TIMRÅ KOMMUN

# Fas 1 – februari 2021 till januari 2022

from  
Timrå  
with love



# Fas 1 Utredning

Under Fas 1 har:

- detaljplaneprocessen inletts,
- projektledare anställts,
- styrgrupp och arbetsgrupp har tillsatts
- samt att skissarbete samt att olika utredningar har påbörjats/genomförts.



# Kravfångst

- Omvärldsbevakning  
Sundsvall och Ljungby

Lokalplan Sundsvall

- Arbetsgrupp  
Projektledare, chefer, sjuksköterska,  
rehabpersonal, undersköterskor,  
fackliga representanter m.fl



TIMRÅ KOMMUN

# Arbetsgruppens arbete har resulterat i

- Yt-matris



koncept - baserat på analys av forstare menogården och arbetsgruppens arbete v 1.2

	Antal	Yta	Summa	Yta/lgh	%	Anm
<b>SAMMANSTÄLLNING</b>						
Lgh per avdelning	15					
Antal avdelningar	4					
Lägenheter totalt	60	2 040	34,0	46,3%		
Avdelning övrigt (ej lgh)		1 240	20,7	28,1%		
Kontor och admin		158	2,6	3,6%		
Personalrum inkl wc, dusch etc		156	2,6	3,5%		
Allmänna WC		32	0,5	0,7%		
Central och publik del		171	2,9	3,9%		
Back office - lastintag, förråd etc		170	2,8	3,9%		
Fastighetsfunktioner mm inkl hissar, trappor och korridorer		443	7,4	10,0%		Övriga per lägenhet
<b>DELSUMMA</b>		4 410	73,5	100,0%		128%
Övriga ytor		215				
<b>SUMMA TOTALT</b>						
<b>GRUNDDATA / PERSONAL</b>						
Lgh per avdelning	15					Anm
Antal avdelningar	4	60 tot antal lägenheter				
Ordinarie per avd = 4 dag, 3 kväll, 1 natt	8	0,53 personaltimer per lägenhet				
Summa ordinarie personal	32					
Sköterskor	3					
Chefer	2					
Administration	2					
Städpersonal	2	41 summa personal - ordinarie				
Övrigt						
Vikarier						
<b>AVDELNING</b>						
Lägenheter per avd	15	34	510	34,0	42%	
Måttum, dagrum mm	1	200	200	13,3	24%	
Pentry	1	20	20	1,3	2%	
Expedition	1	10	10	0,7	1%	
Städ	1	5	5	0,3	1%	
Tvättstuga	1	15	15	1,0	2%	
Förråd	2	7	14	0,9	2%	
Soprum	1	4	4	0,3	0%	
WC personal	1	2	2	0,1	0%	
Sköjrum	1	10	10	0,7	1%	
Inglasad veranda	1	30	30	2,0	4%	
Balkong / terrass			0			
<b>SUMMA</b>			820	54,7		
<b>ÖVERSIKT avdelning med tillhörande funktioner</b>						
Antal avdelningar	4					
Lägenheter totalt	60	2 040	34,0			
Avdelning övrigt (ej lgh)		1 240	20,7			
<b>KONTOR OCH ADMIN</b>						

	Antal	Yta	Summa	Yta/lgh	%	Anm
<b>PERSONALRUM inkl wc, dusch etc</b>						
Omklädnings - dim för 80 pers (4 x 20), eget rum för herrar	4	25	100	1,7		
Personalrum, fika, mat - dim för 20 - 30 pers	1	40	40	0,7		
Vilorum	2	8	16	0,3		
<b>ALLMÄNNA WC</b>						
WC	4	2	8	0,1		
RWC	4	6	24	0,4		
<b>CENTRAL &amp; PUBLIK DEL</b>						
Huvudentré	1	12	12	0,3		
Entré 2	1	5	5	0,1		
Nav / Torg	1	100	100	1,7		
Samlingssal.....	1	54	54	0,9		
<b>BACK OFFICE - LASTINTAG, FÖRRÅD</b>						
Lastintag - centralt rum för hämtning och lämning av material				0	0,0	
Mottagningskåk med kylrum / matförråd (i anslutning till l)	1	30	30	0,3		
Förråd för matvagnar	1	13	13	0,2		
Soprum / miljöstation	1	25	25	0,4		
Städcentral - städtrum med tvättmöjligheter och förråd	1	25	25	0,4		
Rum för hantering av tvätt / klädvård	1	12	12	0,2		
Förråd för arbetskläder mm	1	10	10	0,2		
Sörre förråd för material, sängar etc	1	30	30	0,5		
Rum för förvaring av hjälpmedel	1	25	25	0,4		
x						
<b>FASTIGHETSFUNCTIONER mm</b>						
Teknikutrymmen	4	12	48	0,8		
Fläktrum	1	100	100	1,7		
Väktaröstarbontor	1	25	25	0,4		
Fastighetsförråd	1	20	20	0,3		
Övr. korridor, trp, hiss	1	250	250	4,2		
<b>DELSUMMA</b>			4 410	57,3		
<b>ÖVRIGT</b>						
Träningsrum / rehab	1	30	30			
Relax / bastu	1	30	30			
Övernattningslägenhet	1	35	35			
Förråd till de boende / lgh-frd ???	60	2	120			
x						
x						

...grund för ett skissförslag som tagits fram och presenterats för socialnämnden.







TIMRÅ KOMMUN

# Förslag till beslut

from  
Timrå  
with love



# Förslag: Uppförande Äldreomsorgscenter

Styrgruppen föreslår att:

- Bygga 90 st platser på en gång på grund av ekonomi och den demografiska utvecklingen i länet.
- Varje avdelning ska innehålla upp till 15 stycken boendeplatser.
- Lägenheterna ska vara mellan 30-34 kvm



# Förslag: Vad ska ett ÄOC innehålla

- **Andra verksamheter som föreslås i ett ÄOC:**
  - Dagvård för äldre**  
I dag i externa lokaler som ej är ändamålsenliga.
  - Korttidsplatser**  
Nuvarande korttidsplatser görs om till vanliga boendeplatser.  
  
En fördel om korttidsboende kan samordnas med dagvård.
- **Äldreomsorgscenter**  
Café, rum för extern aktör, en samlingsal där man kan ha aktiviteter för de boende.



# Förslag: Placering

- Placering av ett äldreomsorgscenter ska vara Böle/Sörberge, enligt Lokalresursplanen.



# Förslag: Avsluta uppdrag

Dialog har hållits med Barn och utbildningsförvaltningen. Då det finns en pågående förstudie ang förskolor är det inte aktuellt att utreda en samordning med ett ÄOC.

Erfarenheter av samlokalisering med äldreboenden samt skolelever under en pandemi har visat på nackdelar att dela verksamhetslokaler.

- Avsluta uppdraget att tillsammans med Barn och utbildningsförvaltningen utreda samordning med förskolebarn och målgruppen äldre.



# Förslag: Gå vidare till Fas 2

- Föreslå KS att föreslå KF att gå vidare till Fas 2.



# Vad innebär Fas 2

- Fas 1 Utredning (Kravfångst, markfrågor och detaljplan)
- Fas 2 Projektering** (Konstruktion, markköp, förfrågningsunderlag)
- Fas 3 Upphandling (Upphandling, byggstart och slutförande)

Syftet med FAS 2 är tillgodose samtliga krav som beställaren har och omsätta det till en systemhandling som efter godkännande av verksamheten kan ligga till grund för rätt upphandlingsform och den valda entreprenadformen. Tillsammans med kalkylen utgör detta beslutsunderlag för att gå vidare till Fas 3 – Upphandling, detaljprojektering och byggstart.

Vidare förväntas detaljplanen bli godkänd under hösten 2022 och att Timråbo inför FAS 3 köper berörd fastighet av Timrå kommun.

Budgeten för FAS 2 uppskattas till mellan 5-15 % av den kommande kostnaden för byggentreprenaden, dvs cirka 9-28 mnkr, exkl markköp.



TIMRÅ KOMMUN



TIMRÅ KOMMUN

# Ekonomi

from  
Timrå  
with love





# Upparbetade kostnader hittills

- Totalkostnad fram till **december 2021** cirka 550.000 kr ex moms.



# Hyreskalkyl Timråbo 2022-02-14

## Investering 300 mnkr – Inv.stöd 17 mnkr

90 platser (300-17mnkr)	Yta	Fördelning Kostnad	Årshyra inkl moms	Årskostnad kr/BTA m2
Verksamhetslokaler	4 400 m2	60 %	15 000 000 kr	2 727 kr/m2
Brukarbostäder	3 000 m2	40 %	9 800 000 kr	3 266 kr/m2
<b>Totalt</b>	<b>7 400 m2</b>	<b>100 %</b>	<b>24 800 000 kr</b>	
<b>-Momsavdrag (V=20%, B=18%)</b>			<b>-4 764 000 kr</b>	
<b>Socialnämnden årskostnad ÄOC, år 1</b> (Exkl el & avfall, ca 200 kr/m2)			<b>20 036 000 kr</b>	



# Verksamhetskostnader

- Utöver hyra så tillkommer kostnader för att bedriva verksamheten i boendet. Kalkylen för personalkostnader är beräknad från en personaltäthet på 0,65 årsarbetare för bemanning dag och kväll. Tillsammans med nattpersonal, sjuksköterskor, rehab och enhetschefer är beräkningen att ett boende om 90 platser uppgår till 82,5 årsarbetare.



<b>90 platser</b>	<b>Antal åa</b>
Personal Dag, 0,65	58,5
Personal Natt	15
Sjuksköterskor	4,5
Rehab	1,5
Enhetschef	3
	<b>82,5</b>



# Verksamhetskostnader

Årlig nettokostnad inklusive lokalhyra för ett boende med 90 platser är kalkylerat till 66,7 Mnkr.

Kalkylerade intäkter består av hyresintäkt från brukare beräknad på en månadshyra 5 667 kr per lägenhet samt hemvårds- och kostavgifter.

I övriga kostnader ingår förbrukningsmaterial, livsmedel etc.

Avskrivningarna bygger på ett nyckeltal om investeringar på 85 tkr per plats. Där ingår allt från hjälpmedel, traverser, möbler, gardiner, elektronik, lås, larm, ledstänger m.m.

	90 lght (Mnkr)
Intäkter	-10,8
Personal	49,1
Lokalhyra	21,5
Övriga kostnader	6,1
Avskrivningar	0,8
<b>Nettokostnad</b>	<b>66,7</b>



# Socialnämnden 15 februari

## Förslag till beslut

1. Godkänna uppföljningen av fas 1.
2. Ställa sig bakom styrgruppens förslag:
  - a. Placering ska vara Böle/Sörberge
  - b. Byggandet av alla platser ska ske på en gång, inte i flera etapper.
  - c. Äldreomsorgscenter ska förutom boendeplatser innehålla dagvård, korttidsvård, café, gemensamhetslokal samt lokal för extern aktör.
  - d. Äldreomsorgscenter ska ha 90 boendeplatser i storleken 30-34 kvadratmeter.
  - e. Varje avdelning ska innehålla upp till 15 boendeplatser.
3. Godkänna den ekonomiska kalkyl som lämnats av Timråbo.
4. Föreslå KS att föreslå KF att gå vidare till Fas 2
5. Avsluta uppdraget att tillsammans med Barn- och utbildningsförvaltningen utreda samordning med skolan



# Frågor

- Tid för frågor

